

## Viel Platz für Familien, Ideen und Zukunftspläne



Die Cleveren Immobilienmakler©

**Objektnummer: 1158**

**Eine Immobilie von Grasl - clever Immobilien KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3433 Königstetten                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,88                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 290.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Helga Grasl

Grasl - clever Immobilien KG  
Wienerstraße 11  
3430 Tulln

H +43 699 143 12 858

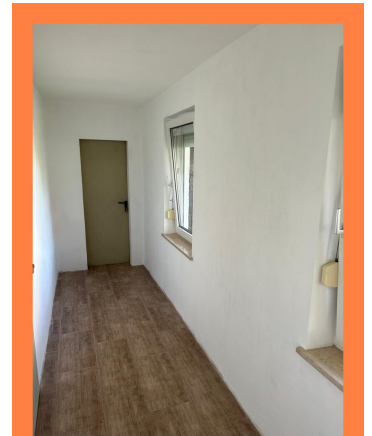
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Die Cleveren Immobilienmakler©



Die Cleveren Immobilienmakler©



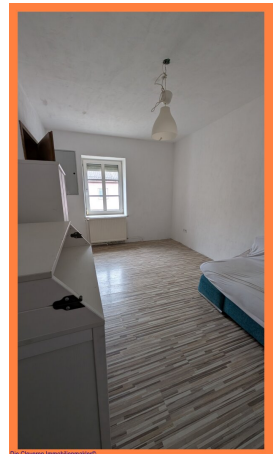
Die Cleveren Immobilienmakler©



Die Cleveren Immobilienmakler©



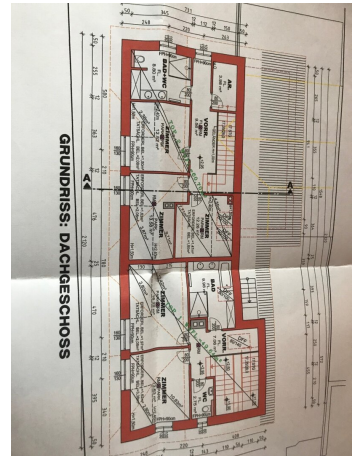
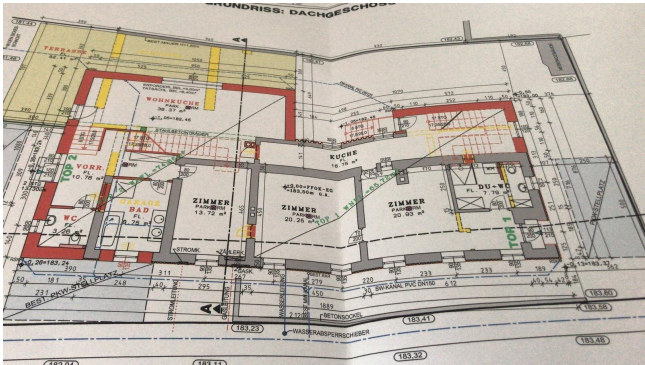
Die Cleveren Immobilienmakler©



Die Cleveren Immobilienmakler©







## Objektbeschreibung

Ein Zuhause für eine Familie – oder gleich für zwei?

Ob für eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach, Wohnen und Arbeiten kombiniert oder als Eigenheim mit Einliegerobjekt – diese Liegenschaft bietet außergewöhnlich viel Potenzial und bereits eine solide sanierte Basis.

In den vergangenen Jahren wurde bereits ein wesentlicher Teil der Sanierung umgesetzt. Besonders der wunderschöne Gewölbekeller wurde zwischen 2024 und 2025 umfassend erneuert und bildet heute das moderne Fundament des Hauses.

Im Keller finden sich bereits:

neuer Kanal

neue Kellerfenster

saniertes Kamin mit Edelstahlrohr

moderne Pelletsheizung mit ETA-Kessel und 4,9 to Pelletsspeicher (sämtliche Wartungen und Prüfungen wurden regelmäßig durchgeführt)

Warmwasserwärmepumpe, die mit einer PV Anlage zusammengeschlossen werden kann

vorbereiteter zweiter Heizkreis

neue Elektrik

neue Wasserleitungen

neues WC

Auch im Erdgeschoss wurden bereits wichtige Vorarbeiten umgesetzt. Vor Beginn der Sanierung wurde diese Ebene vollständig als Wohnraum genutzt. Der bestehende Trockenbau im Badezimmerbereich wurde entfernt und durch Ziegelmauerwerk ersetzt. Anschlüsse für ein neues WC sowie Wasserleitungen wurden von einem Fachbetrieb vorbereitet. Alte

Elektroleitungen wurden entfernt und bereits teilweise erneuert.

Zwei Räume sind sofort nutzbar, während die weiteren Bereiche individuell fertiggestellt werden können.

Das Obergeschoss eröffnet zusätzliches Potenzial für großzügiges Wohnen.

Die Schaffung von einer zweiten separaten Wohneinheit mit eigenem Gartenanteil ist auch möglich. Bereits bewilligte Bauunterlagen ermöglichen eine rasche Umsetzung Ihrer Wohnideen. Die Mieteinnahmen der zusätzlichen Wohneinheit können Kreditraten, Betriebskosten reduzieren und laufendes Zusatzeinkommen generieren.

## **Lage**

Die Marktgemeinde Königstetten zählt mittlerweile zu den gefragtesten Wohnlagen im Wiener Umland. Nahversorger, Gastronomie, Arzt, Kindergarten und Volksschule befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt. Die Nähe zu Wien verbindet ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur.

## **weitere INFOS & BESICHTIGUNGSTERMIN:**

***Wir bitten Sie aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse, Mailadresse und Telefonnummer im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen und bedanken uns schon im Voraus für Ihr Verständnis.***

***Weitere Infos und eine Terminvergabe sind erst nach Übermittlung dieser Daten möglich!***



Behörden) und sind ohne Gewähr.

Vermittlungsprovision gem. § 30b KSCHG

Die Provision ist auch dann fällig, wenn ein anderes, als zweckgleichwertiges Geschäft (zB Miete statt Kauf) durch die verdienstliche Tätigkeit der Maklerin zustande kommt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-clever-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-clever-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <2.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap